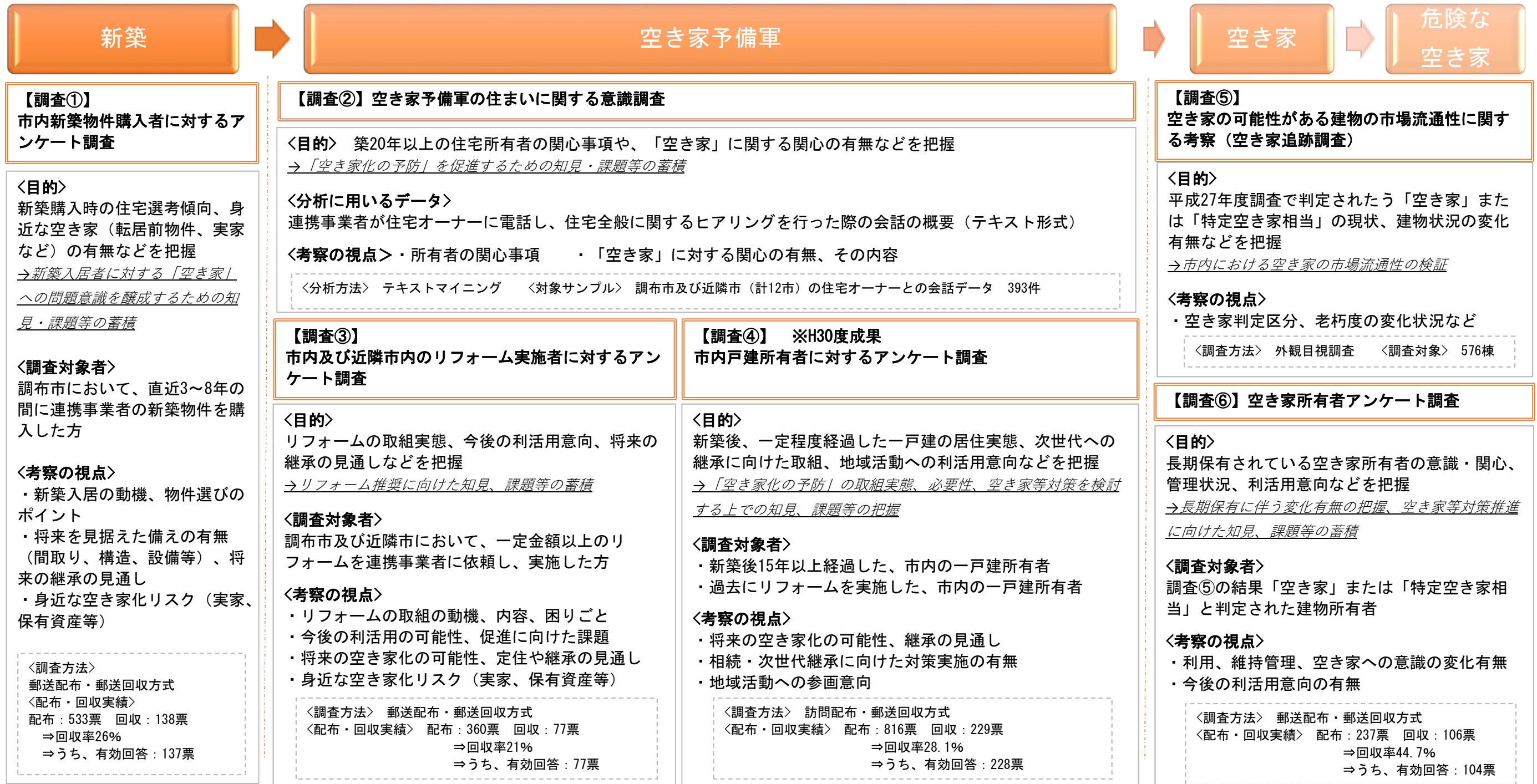


# 住まいのライフサイクルを通じた空き家予備軍に関する分析（総括）

## 目的

住まいのライフサイクルごとの空き家等に対する意識・関心、空き家化予防や利活用意向の実施状況、空き家の管理状況などを把握し、今後、より効果的な空き家等対策の設計・推進や、良質な住宅ストックの循環を促す際の留意点を把握

【住まいのライフサイクル】



# 各調査から得られた主な知見 (1) 「建物」に着目した分析

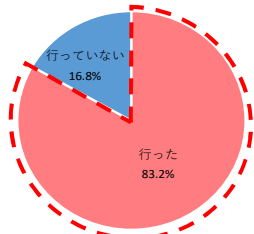
## 【住まいのライフサイクル】

### 新築

#### 【調査①】 市内新築物件購入者に対するアンケート調査

【将来を見据えた設計・工法の実施状況】  
 ○所有者の約8割が実施しており、所有者意向を反映した**優良な住宅ストックが形成**されている。

〈将来を見据えた工夫・設計実施有無〉(N=137)

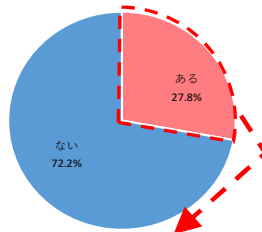


〈工夫・設計の内容(上位回答)〉  
 ・災害に強い設計・工法などの採用  
 ・子どもの成長や介護等を見越した間取り・部屋数の確保  
 ・断熱性・気密性に優れた設計・工法などの採用

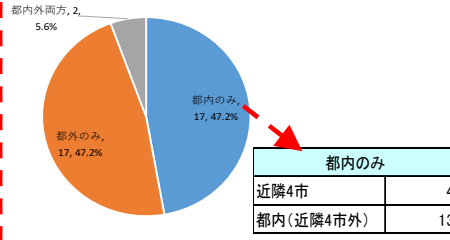
#### 【身近な空き家の有無】

○新築物件以外に、**身近に空き家がある方が存在**する。身近な空き家の立地場所は、**東京都内と都外の二極化**している。

〈身近な空き家の有無〉(N=133)



#### 【身近な空き家の場所】(N=36)



### 空き家予備軍

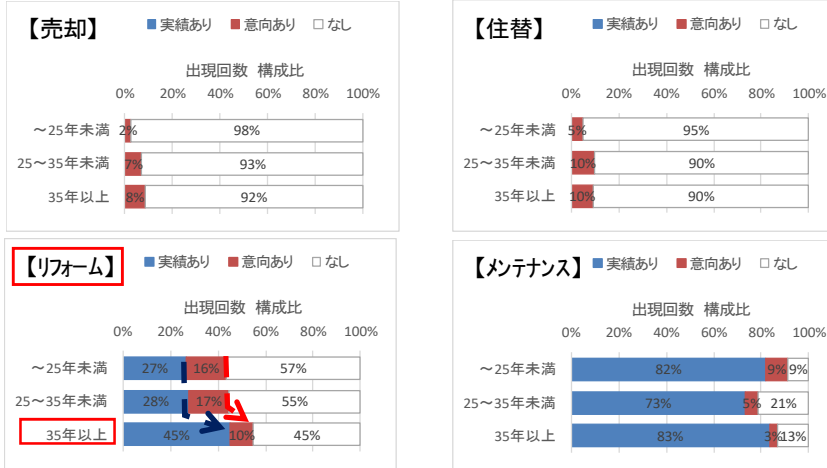
#### 【調査②】 空き家予備軍の住まいに関する意識調査

〈築年数別にみる所有物件に対する取組状況〉  
 ※文脈から有無を判断できたサンプルのみを対象に集計

【築年数別にみる所有物件に対する取組状況】  
 ○すべての築年数区分を通じて定住意向が強く、**売却や住替を選択する可能性は限定的な場面のみ**と考えられる。

○**リフォームを促すタイミングのひとつは、築35年以上**があると考えられる。

○**メンテナンスは、築浅の段階から実施**されている傾向にある。

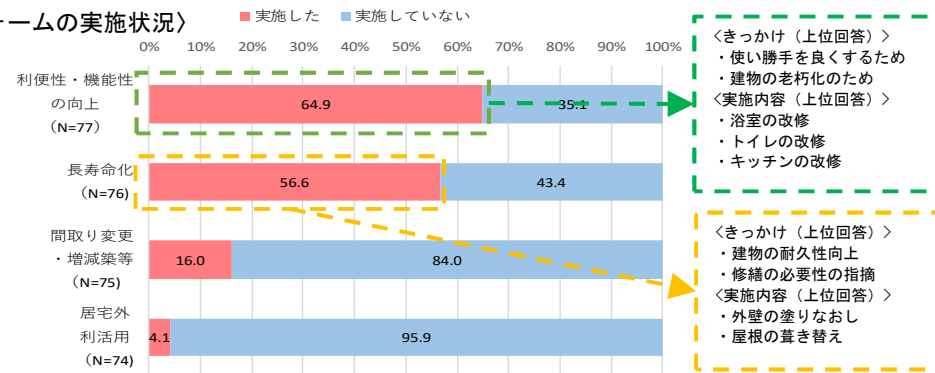


#### 【調査③】 リフォーム実施者に対するアンケート調査

【リフォームの実施内容】  
 ○内容が主に「水回り」や「外装」などで、**必要に迫られて実施している方が多い**と考えられる。

○**間取り等変更や居宅外利活用の実施はごく少数派**。

#### 【リフォームの実施状況】



〈きっかけ(上位回答)〉  
 ・使い勝手を良くするため  
 ・建物の老朽化のため  
 〈実施内容(上位回答)〉  
 ・浴室の改修  
 ・トイレの改修  
 ・キッチンの改修

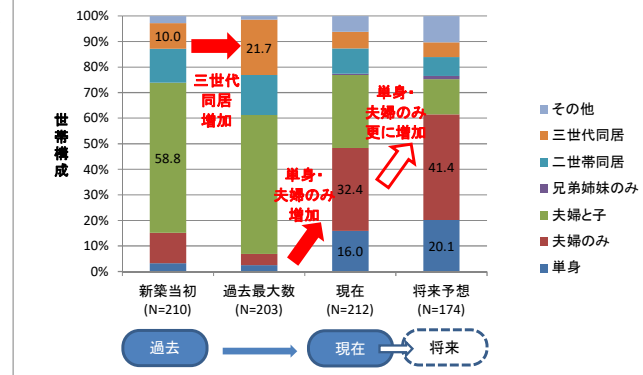
〈きっかけ(上位回答)〉  
 ・建物の耐久性向上  
 ・修繕の必要性の指摘  
 〈実施内容(上位回答)〉  
 ・外壁の塗りなおし  
 ・屋根の葺き替え

#### 【調査④】 市内戸建所有者に対するアンケート調査

##### 【家族構成の変化と、部屋の利用状況の変化】

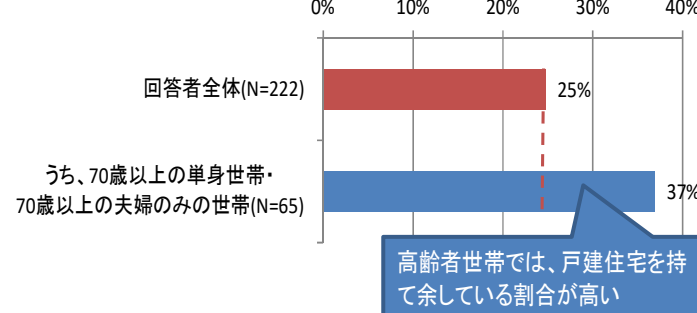
○家族構成の変化(単身・夫婦のみの増加)に伴い、**使われていない・持て余している部屋等がある世帯が全体の約25%**を占め、特に高齢者世帯での割合が高い。

#### 【世帯構成の変化】



#### 【使われていない部屋等の有無】

#### 【現在、使われていない持て余している部屋等がある】の割合



高齢者世帯では、戸建住宅を持て余している割合が高い

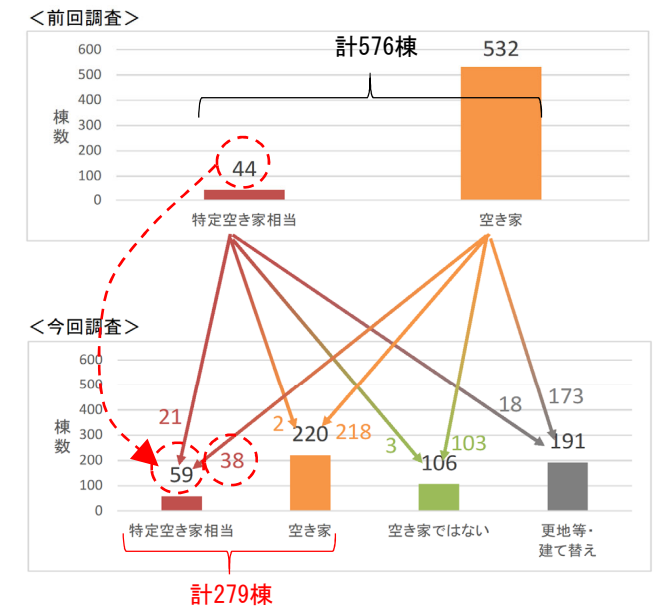
### 空き家

### 危険な空き家

#### 【調査⑤】 空き家追跡調査

【空き家の現在の姿】  
 ○約4年の経過に伴い、**約半数が空き家の状態が継続**。今後、**特定空き家相当の建物の増加**が懸念される。

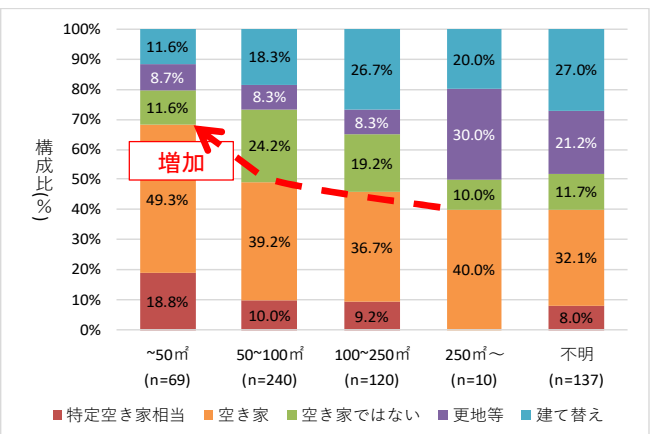
〈追跡調査結果(前回調査からの変化)〉



#### 【空き家の立地・建物特性】

○延床面積が小さいほど、空き家の状態が継続している物件が多いなど、**狭小な空き家、駅から遠い空き家**などを中心に、**市場任せでは解消されにくい物件も存在**する。

#### 【延床面積別の追跡調査結果】





# 各調査から得られた主な知見 (2) 「人」に着目した分析

## 【住まいのライフサイクル】

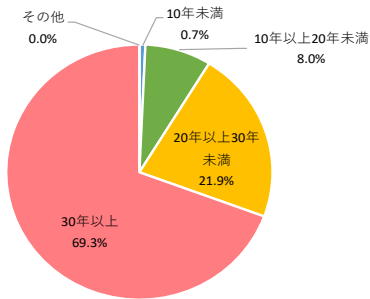


### 【調査①】 市内新築物件購入者に対するアンケート調査

#### 【定住意向】

○長期的な居住を念頭において新築住宅を選択している。

〈新築住居選択・設計時の居住想定年数〉 (N=137)



#### 【新築住居の将来に対する関心などの有無】

○「将来についての関心なし・将来の居住見通しなし」が全体の約3割であり、**長い目で見ると将来空き家化するリスクがある物件が存在する。**

新築住居の将来についての関心		将来の居住見通し別にみた内訳	
	割合	あり	なし
あり	63.5%	22.1%	41.3%
なし	36.5%	4.8%	31.7%
	100.0%	26.9%	73.1%

長い目でみると、将来空き家化するリスクあり

## 空き家予備軍

### 【調査②】 空き家予備軍の住まいに関する意識調査

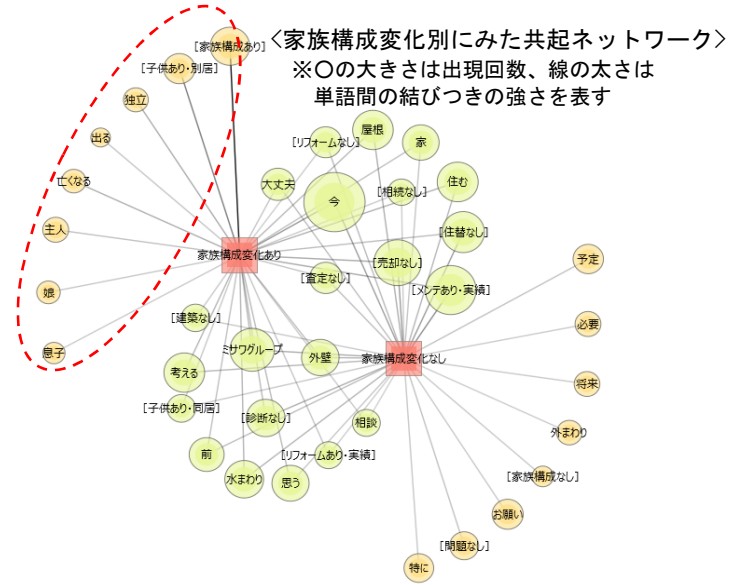
#### 【空き家となる可能性などに対する意識】

○築20年以上経過した建物の所有者との会話では「**空き家**」が語れることは極めて少ない。(「空き家」は21回出現しており、分析対象となる全単語 (1,209単語) のうち61位)

○日常生活のなかでは所有物件の**空き家化の心配や可能性に対する意識は極めて低い**と考えられる。(「空き家」の前後に出現する単語をみると、「考えていない」、「相談は特になし」という回答)

#### 【家族構成変化の有無別の特徴】

○築20年以上経過した建物の所有者は「**家族構成変化**」の時期(子の独立、主人が亡くなるなど)を迎える所有者が多く(全体の約36%相当)含まれており、なかでも**世帯人員の減少が進行**している方が多いと考察される。

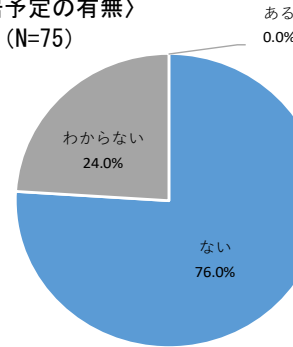


### 【調査③】 リフォーム実施者に対するアンケート調査

#### 【転居予定の有無】

○リフォーム実施者には転居予定がない方が多く、**定住意向が強い。**

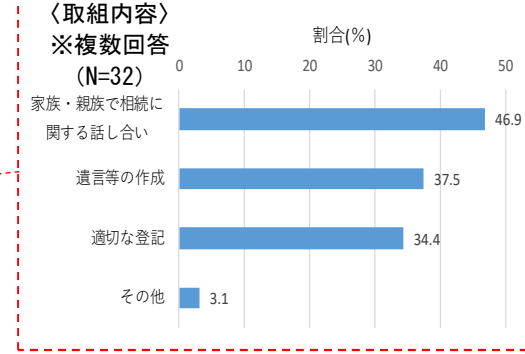
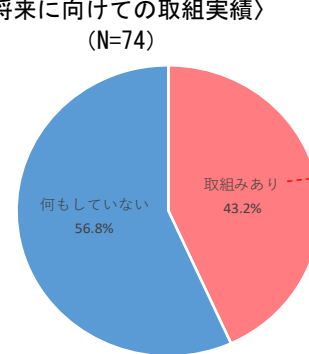
〈転居予定の有無〉 (N=75)



#### 【将来に向けての取組状況】

○「**何もしていない**」が過半を占める。  
○「取組実績あり」のなかでは、「**相続に関する話し合い**」が約半数。

〈将来に向けての取組実績〉 (N=74)



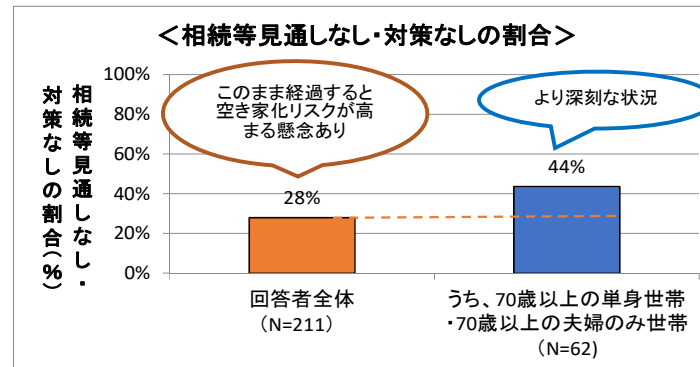
### 【調査④】 市内戸建所有者に対するアンケート調査

#### 【所有物件の将来に対する関心などの有無】

○**相続・次世代への継承に向けた対策はあまり行われていない実態がある。**

(このまま経過すると将来の空家化リスクが高まること懸念される「将来の相続等見通しなしかつ対策していない」の回答が占める割合は、全体の約28%)

〈将来の空家化リスクを有する方の割合〉



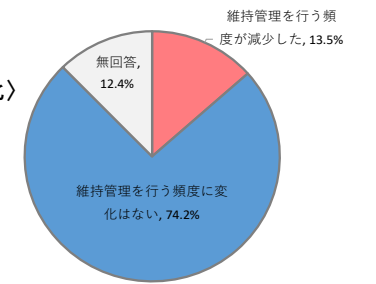
### 【調査⑥】 空き家所有者アンケート調査

#### 【維持管理の頻度の変化】

○維持管理は**所有者及び関係者自らまたはその家族が行っている傾向**があり、その頻度は**半年に1回未満が過半**である。

○**時間の経過とともに維持管理の頻度が低下**していく懸念がある。

〈平成28年頃と比べた維持管理を行う頻度の変化〉 (N=89)

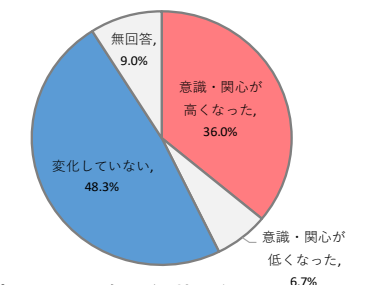


#### 【空き家に対する意識・関心の変化】

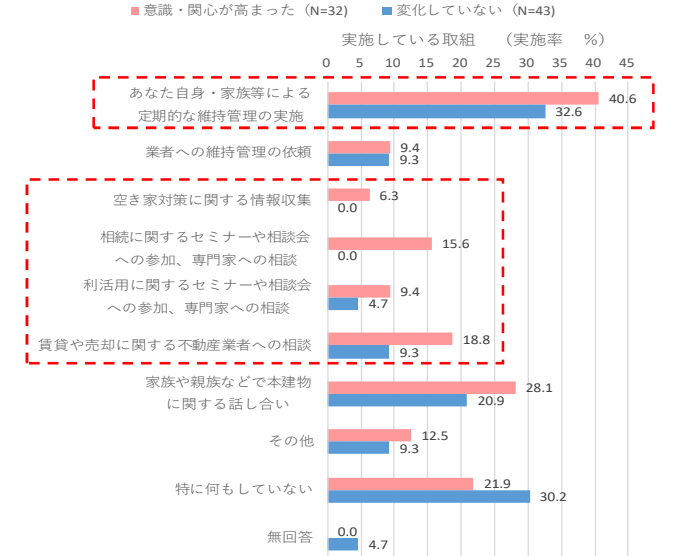
○平成28年頃と比べて、**意識・関心が高くなった方が約36%**を占める。

○**意識・関心が高まった方は、各種相談への参加や、定期的な管理などの実施率が高い**

〈平成28年頃と比べた空き家に対する意識・関心変化〉 (N=89)



#### 〈空き家に対する意識・関心の変化別に見た取組状況〉



# 住まいのライフサイクルごとの比較分析（各調査の組み合わせ分析）

【住まいのライフサイクル】



## 居住人数の比較 【調査①×③×④】

○少子化の進展に伴い、**新築住居や中古住居に対するニーズの変化**が、これから住宅を取得する**若年層を中心に生じる**ことが想定される。

〈各時点の平均居住人数〉

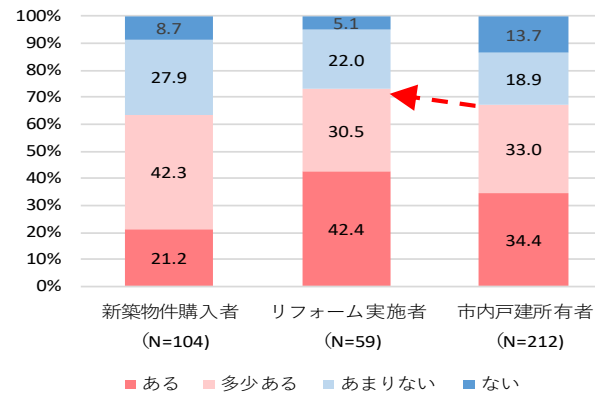
	入居当初	現在	最大(過去・予想)	将来予想
新築物件購入者	3.52	3.58	3.64	2.34
リフォーム実施者	3.80	2.64	4.11	2.23
市内戸建所有者	3.93	2.86	4.42	2.16

新築物件のみ、4人を下回る

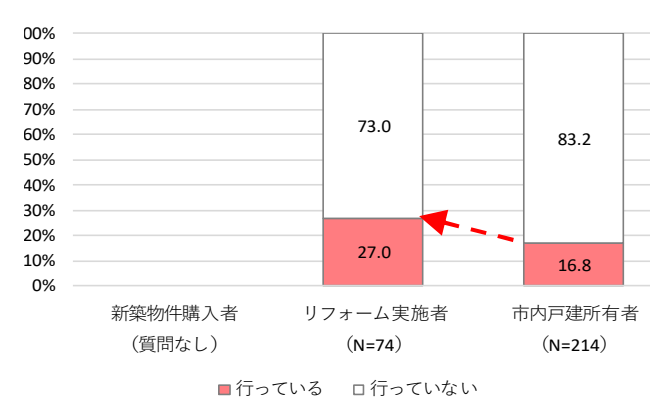
## 住居の将来に対する関心、取組状況 【調査①×③×④】

○**リフォーム実施者は**、住居に対する関心・取組割合ともに市内戸建所有者よりも高く、**所有物件に対する愛着が高い方が多い**と考えられる。  
 （リフォームの実施の促進が、住居への愛着を育み、「住居に対する関心」と「将来に向けた取組」の実施割合を高める可能性がある。）

〈住居の将来に対する関心の有無〉



〈住居の将来についての対策の実施状況〉

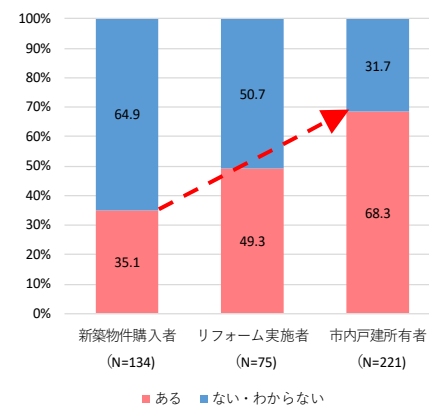


## 将来の予想される居住者 【調査①×③×④】

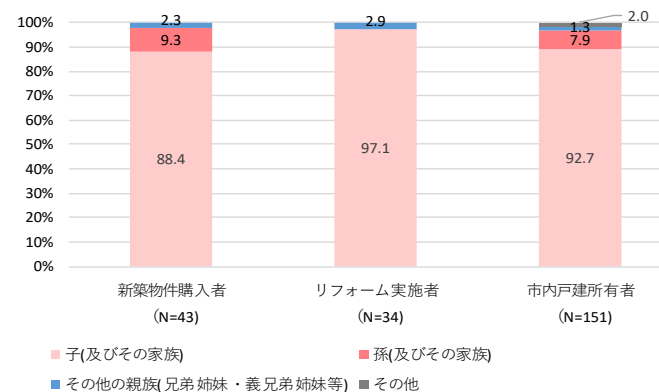
○新築購入者、リフォーム実施者のなかにも、**将来の家族等による居住の見通しがたっていない方が多い**。（住まいのライフサイクルが進むにつれ、将来の居住見通しが定まってくると考えられる。）

○住まいのライフサイクルのどの段階においても、住居の継承相手として「子」が予想されており、住居を市場流通に出すのではなく**家族内で継承することが主流の考え**方となっている。

〈将来の居住の見通し〉



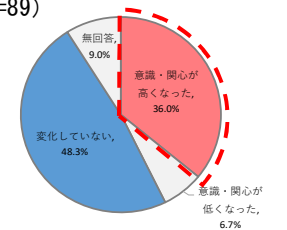
〈将来の予想される居住者〉



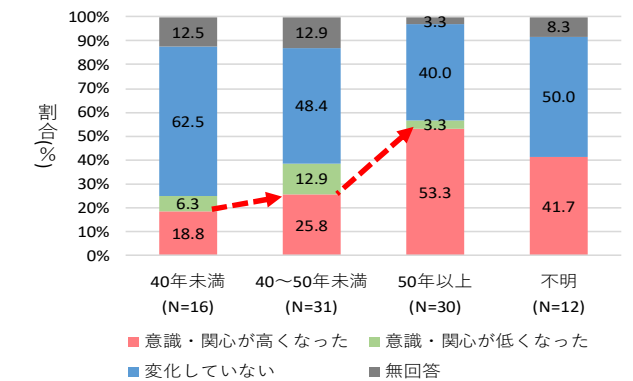
## 空き家に関する関心 【調査⑤×⑥】

○平成28年頃と比べ**意識・関心が高まった方が存在し**、意識・関心の変化が建物に対する主体的な取組につながっていると考えられる。  
 ○築年数の経過に伴う悪影響、災害時の安全上の懸念などに関する周知が進み、**築年数が経過した空き家所有者を中心に意識・関心が高くな**っていると考えられる。

〈H28年頃と比べた空き家に対する意識・関心変化〉 (N=89)



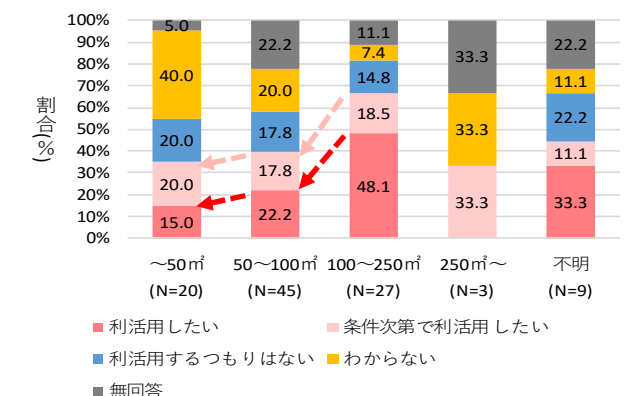
〈築年数別〉



## 利活用意向の有無 【調査⑤×⑥】

○狭小な空き家、老朽化が進む特定空き家相当など、**流通しにくい建物の所有者は、利活用意向が低く**なっていると考えられる。

〈延床面積別利活用意向〉 (N=104)





# 空き家等対策を考える上での主なポイント

新築

空き家予備軍

空き家

危険な  
空き家

## 新築住居の空き家化リスクと対策

- 長い目でみると空き家化リスクが存在し、**今のうちから新築住居の将来を考えるきっかけや機会の提供**が重要
- 優良な住宅ストックの強み**をいかして、将来、多様な選択が可能となるように、**適切な維持管理及び修繕の実施を所有者に促す**ことが重要

- 【対策の方向性】
- 継続的・定期的な空き家の情報提供
  - 住宅メーカーによるアフターケアの機会をいかした情報提供
  - 住宅メーカーによる新築住居設計段階での購入検討者への情報提供

- 優良な住宅ストックが中古住宅市場において適正に評価され、**市場に流通しやすくなる環境・仕組みを確保**することが重要

- 【対策の方向性】
- 安心R住宅制度の認知向上及び普及促進
  - 空き家に関する情報提供時の工夫（優良な面を適切に伝える工夫）

## 身近な空き家

- 新築住居以外に関係がある空き家は都内と都外に二極化しており、**市外の空き家の悩みがある市民**に対し、**相談先などを示す**ことが必要

- 【対策の方向性】
- 国、東京都による広域的な相談体制への案内・誘導
  - 近隣市との連携事業の推進

## 若年層の住宅ニーズ変化への対応

- 減築や間取り変更などの大規模リフォームなどの可能性検討や、事例の蓄積を検討することが必要

- 【対策の方向性】
- 空き家への入居、利活用の際の若年層のニーズ把握
  - 減築、間取り変更などの大規模リフォーム事例の蓄積

## 空き家予備軍の特性

- 市内における**空き家予備軍の存在が確認**された。**将来に向けて増加**することが見込まれる
- 今後、空き家等対策を推進することが重要
- 相続・次世代継承に向けた対策はあまり実施されておらず**、所有から年月が経過した高齢者のみの世帯では、問題が深刻化する傾向があるため、早めの対策が必要

- 築20年以上の建物所有者は、**「空き家」に対する意識がないことを前提**に、空き家化の予防に必要な空き家等対策を考えることが重要

- 築20年以上経過した建物所有者は、建物や地域への愛着が強く、家族構成変化の有無にかかわらず、**定住意向が強いことを前提**に、空き家化の予防や、住居の質の維持・向上のためのメンテナンスの継続、家族構成の変化に応じた利活用を促す取組を進めることが必要

- 【対策の方向性】
- 若年所有者も含めた、相続・次世代継承に向けた対策の重要性等の周知、将来を考えるきっかけ・気づき等の提供
  - 高齢者層に対する対策の働きかけ
  - 高齢者が気軽に情報や相談の機会を得られる環境整備

- 【対策の方向性】
- 空き家とは別の切り口からのアプローチの検討（セカンドライフ、相続対策、住宅の利活用・転用など）

- 【対策の方向性】
- 建物の将来を家族等で話す機会、相続対策などの必要性を訴えるような情報提供の実施
  - 家族構成の変化に応じた建物の利活用の働きかけ（利活用の優良事例の蓄積、及びその周知）

## 空き家化の予防（次世代への継承、市場流通など）

- 次世代への継承等の見通しがある方**に対しては、早い段階で家族を交えて物件の将来を考えて対策を行うことの重要性、相続に関する情報等を幅広く周知し、**次世代への着実な継承（それに向けた事前準備）を促す**ことが重要

- 次世代への継承等の見通しがない方**に対しては、所有物件の将来を考える機会の提供や、将来的な住替え・中古住宅市場への流通等も視野に入れた**様々な対策に関する情報提供・周知に取り組む**ことで、将来の空き家化を未然に防ぐことが重要

- 新築住居購入者、リフォーム実施者のなかにも、将来の空き家化リスクが存在**することから、今のうちから所有物件の将来を考えるきっかけや機会を提供することが重要

- 【対策の方向性】
- 次世代への着実な継承に必要な手続き等に関する情報提供及び実施促進（様々な場面での情報提供、空き家以外の切り口からのセミナー等の開催、関連分野との連携、ワンストップ相談窓口の開設 など）

- 住宅市場への流通も視野に入れた準備の重要性の周知、必要な各種対策の検討（家族とともに物件の将来を考える機会・きっかけの提供、適切かつ継続的な維持管理の促進、バリアフリー化対応など良質化の促進、これらに係る各種情報の提供、安心して住替えできる仕組みの構築 など）

## 住居の利活用

- 定住期間が長い戸建所有者は、地域との結びつきをもっており、**将来の地域活動の担い手となる可能性を保有**

- 特に、**60歳代は今後の地域活動への参画に対する意欲を持つ方が多く**、実際の地域活動への参画を促す取組が重要

- 地域活動への所有物件の活用に対する関心層が少ないながら存在**

- リフォーム実施者のなかでの**居宅外利活用の実施実績は極めて少なく**、所有者自らの判断だけでは普及が困難と見込まれることから、所有物件の地域活動等への利活用の促進に向けた取組が重要

- 【対策の方向性】
- 地域活動、及びそのなかでの物件活用への理解・関心を高め、地域活動のすそ野を広げるための取組（多様なメディアを活用した情報提供、ワークショップ等の参加型イベントの継続的な開催、関連分野と連携した周知等活動 など）
  - 地域活動への物件活用に関心がある方に対して行動を促すためのモデル物件の提示（官民連携によるモデル物件の検討（実際の建物を活用した社会実験）、意欲ある方の発掘に向けたイベント等の継続的な開催 など）

## 長期間保有されている空き家への対応

- 市場任せでは解消されない空き家の所有者**に対しては、**適切な維持管理、空き家の利活用を促す取組**が必要

- 空き家の長期化（＝建物年数の経過）が、建物本体の状態悪化や利活用の妨げになる可能性が高いことから、**早い段階での取組を所有者へ働きかける**ことが重要

- 【対策の方向性】
- 空き家等対策の更なる推進
  - 市場流通が難しい空き家所有者に対する支援の充実（専門家への相談機会の提供、ワンストップ相談窓口の創設など）
  - 所有物件の定期的な点検と、建物状況に応じた修繕などを促す施策の検討
  - 空き家のまま長期保有することのリスクの周知や、早期の利活用や市場流通の検討を所有者へ働きかける施策の検討
  - 空き家の利活用事例の蓄積
  - 空き家のモニタリング（実態調査の継続実施）

## 空き家等対策の必要性

- これまで**実施してきた空き家等対策（様々なイベントや啓発活動）が、意識・関心の向上と、主体的な行動の促進**に一定の効果を発現

- 【対策の方向性】
- 空き家への関心を高める啓発活動の継続
  - 専門家への相談機会の充実（イベントの継続的な実施、ワンストップ相談窓口の創設など）

## 空き家の維持管理の状況

- 維持管理を自らまたは家族が行っている傾向があり、長期保有や高齢化の影響により将来的に継続が困難になることが懸念されるため、**維持管理の継続を促す取組**や、**負担軽減のための支援**が重要

- 【対策の方向性】
- 定期的・継続的な維持管理の重要性の周知
  - 維持管理の外部委託先の掘り起こしと、空き家所有者への周知